

Front Office

Tonne Kjærsvvej 65
DK-7000 Fredericia
Tel. 70 2013 53
Fax: 76 24 51 80

fo@energinet.dk
www.energinet.dk
cvr-nr. 28 98 06 71

17. januar 2012
BEO/EKA

Taksationsmyndighedens afgørelse om værditab vedr. ejendommen Nygårdsvej 9, 6920 Videbæk som følge af opstilling af vindmøller ved Videbæk Mose i henhold til lokalplan nr. 284b for Ringkøbing-Skjern Kommune – sagsnr. 11/1263.

Taksationsmyndigheden har den 14. december 2011 truffet afgørelse i henhold til lov nr. 1392 af 27. december 2008 om fremme af vedvarende energi vedrørende værditab på ejendommen Nygårdsvej 9, 6920 Videbæk. Afgørelsen er truffet af formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at der vil være et værditab på 35.000 kr., som du kan kræve erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Taksationsmyndigheden har herved vurderet, at din ejendom er ca. 2.275.000 kr. værd, og at værditabet dermed overstiger 1 procent af ejendommens værdi, jf. loven § 6, stk. 3.

Baggrunden for Taksationsmyndighedens afgørelse:

Den 29. november 2011 samledes Taksationsmyndigheden på Nygårdsvej 9, 6920 Videbæk.

Til stede ved Taksationsmyndighedens behandling af sagen var formanden, Birgitte Egelund Olsen, og statsaut. ejendomsmægler Heidi Hansen. Som sekretær for myndigheden mødte Emine Kayan fra Energinet.dk.

For og med ejeren mødte

For opstilleren mødte Steen Luk fra DLBR Energi Invest.

Til sagens belysning blev der fremlagt følgende materiale:

- Det godkendte orienteringsmateriale, jf. § 9, stk. 2 i lov om fremme af vedvarende energi
- Lokalplan nr. 284B

- Kommuneplantillæg nr. 7B
- VVM-redegørelse og miljørapport, marts 2011
- Tingbogsudskrift
- Kopi af servitutter og deklARATIONER
- Matrikelkort
- Seneste offentlige vurdering
- Oplysning om ejendomsskatter
- BBR-ejermeddelelse
- Oplysning om registreret forurening
- Visualiseringsbilleder
- Støj- og skyggekastberegninger

Der blev foretaget en besigtigelse af de dele af ejendommen, som har betydning for fastsættelsen af værditabet, og i tilknytning hertil blev der foretaget en mundtlig forhandling.

Ejeren har gjort gældende, at realiseringen af de projekterede vindmøller vil spolere udsigten og medføre gener i form af støj. Ejeren oplyser endvidere, at der fra ejendommen er udsyn til 50 vindmøller.

Under besigtigelsen blev der gjort rede for projektet, herunder placeringen af vindmøllerne i forhold til ejers bolig og have. Der blev oplyst, at Taksationsmyndigheden ville indhente nærmere oplysninger om de præcise skyggekastberegninger for ejendommen.

Det fremgår af plangrundlaget, at Videbæk Mose-projektet indebærer en opstilling af 4 vindmøller med en kapacitet på 3,6 MW hver og en totalhøjde på 143,5 meter. Anlæggets udstrækning fra vestligste til østligste vindmølle er knap 1,3 km. Vindmølleprojektet ligger kun delvis inden for det område, som har været udpeget som vindmølleområde i kommuneplanen, og projektets realisering har derfor stillet krav om et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillægget indeholder endvidere en udlægning af et støjkonsekvensområde, som skal sikre, at der ikke bliver opført nye boliger eller støjfølsom arealanvendelse, som indebærer, at støjgrænserne ikke kan overholdes.

Taksationsmyndighedens afgørelse:

Efter § 6, stk. 1 og 3, i lov om fremme af vedvarende energi skal den, der ved opstilling af en eller flere vindmøller forårsager et værditab på fast ejendom, betale herfor, medmindre værditabet udgør 1 procent eller derunder af ejendommens værdi. Hvis ejeren af den faste ejendom har medvirket til tabet, kan beløbet nedsættes eller bortfalde.

Efter lovens § 7, stk. 1, træffer Taksationsmyndigheden afgørelse om, hvorvidt opstilleren i medfør af lovens § 6 skal betale for værditab til ejeren, på baggrund af en individuel vurdering.

Det er i lovens forarbejder forudsat, at Taksationsmyndigheden foretager et konkret, individuelt skøn baseret på de konkrete lokale forhold og herved bl.a. tager hensyn til områdets karakter og ejendomspriserne i området, om der i forvejen er opstillet vindmøller i området, om der er andre tekniske anlæg i området samt vindmøllernes afstand fra bebyggelsen, vindmøllernes højde og forventede genevirkninger ved møllerne.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at opstilling af vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale vil medføre et værditab på jeres ejendom på 35.000 kr.

Taksationsmyndigheden har ved denne vurdering lagt vægt på, at den nærmeste mølle i vindmølleprojektet er placeret ca. 982 m fra ejendommen. Møllerne vil komme til at ligge øst for ejendommen. Som følge af højden, det faldende

terræn ned mod mølleområdet og det åbne udsyn vil vindmøller blive oplevet som markante i forhold til det omgivende landskab. Møllerne er placeret vertikalt på ejendommen.

Ejendommen er kombineret bolig og erhverv. Der er endvidere i forbindelse med erhvervet etableret en gårdbutik/et besøgscenter på ejendommen. Området er et landbrugsområde. Landskabet omkring ejendommen er fladt med spredt bebyggelse, opdyrkede markenheder og mange læhegn og træbevoksninger omkring gårde og landbrugsanlæg. Udsynet fra ejendommen ud mod Videbæk Mose-mølleområdet er åbent og terrænet faldende. På grund af møllernes højde og det faldende terræn afskærmer de levende hegn omkring mølletårnene ikke udsynet. Nærområdet er ikke i særlig grad domineret af udsyn til øvrige vindmøller, dog står der inden for en afstand af ca. 5,3 km 5 møller med en totalhøjde på 140,5 m ved Barde Plantage. Mellem mølleområdet og ejendommen løber Nygårdsvej. Udsynet ud mod mølleområdet forstyrres endvidere af højspændingsledninger, der løber på tværs i landskabet, samt en markant højspændingsmast. Udbredelsen af øvrige tekniske elementer i landskabet er begrænset.

Boligen er orienteret mod hhv. nordøst og sydvest. Gårdspladsen er orienteret mod nordvest ud mod mølleområde. Haven ligger bag boligen og er orienteret mod vest og sydvest, væk fra mølleområdet. Der er en terrasse på boligens haveside, hvortil der er udgang fra stuen. Fra gårdspladsen og det overdækkede ophold ved gårdbutikken/besøgsbygningen, der er orienteret mod nordvest, vil der være direkte udsyn til alle Videbæk Mose-møllerne. Der vil ligeledes være direkte udsyn til mølleområdet ved tilkørslen til ejendommen. Fra køkken, baggang, bad og nedgang til kælder vil der være udsyn til møllerne. Det vil dog alene være køkkenet, der kan betegnes som et primært opholdsareal, og udsynet fra køkkenet er hen over køkkenvasken. Det er Taksationsmyndighedens vurdering, at det alene er møllernes visuelle fremtoning og dominans i forhold til de udendørs opholdsarealer, som vil medføre en vis værdiforringelse af ejendommen.

Det må forventes, at der ikke vil opstå særlige gener som følge af støj ved vindmølleprojektets realisering. Den beregnede støj er 36,0 dB(A) ved 6 m/s og 36,7 dB(A) ved 8 m/s. Det beregnede årlige skyggekast er på 2 timer og 18 minutter udendørs hhv. 1 time og 56 minutter indendørs. Det vil ifølge beregningerne finde sted i april og igen i perioden medio august til medio september i morgentimerne mellem klokken 7 og 7.45. Skyggekastet vil komme fra møllerne 1 til 3. Taksationsmyndigheden lægger til grund, at der som følge af boligens orientering og tidspunktet på dagen vil være tale om mere begrænsede gener.

Taksationsmyndigheden har vurderet, at jeres ejendom er ca. 2.275.000 kr. værd. Taksationsmyndigheden har ved vurderingen af ejendommen lagt vægt på oplysningerne i BBR om ejendommen, samt dennes beliggenhed, boligens generelle stand, at der er tale om en ejendom med erhverv samt omsætnings-hastigheden på ejendomme i området ud fra de nuværende markedsfaktorer.

Da værditabet overstiger 1 procent, jf. § 6, stk. 3, i lov om fremme af vedvarende energi, har I ret til at få værditabet erstattet, hvis der opstilles vindmøller i overensstemmelse med det fremlagte orienteringsmateriale. Det følger af § 6, stk. 1, at erstatningen først forfalder til betaling, når møllerne er opstillet. Hvis møllerne ikke opstilles, skal opstilleren ikke betale erstatning.

Taksationsmyndighedens afgørelse kan ikke påklages. Hvis I er uenige i afgørelsen, kan I anlægge sag mod opstilleren. Tilsvarende kan opstilleren anlægge sag mod jer. Der gælder som udgangspunkt ikke en frist for at anlægge sag, men hvis opstilleren betaler for værditab i overensstemmelse med denne afgørelse, skal sag anlægges inden 3 måneder fra betalingstidspunktet, jf. § 12, stk. 1, i lov om fremme af vedvarende energi.

Med venlig hilsen



Birgitte Egelund Olsen
Formand for Taksationsmyndigheden